



## Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 35. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am  
**Montag, 25.09.2023** im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

<b>Beginn:</b> 19:05 Uhr		<b>Ende:</b> 21:58 Uhr
<b>Anwesenheit:</b>		<b>Abweichende Anwesenheit während der Sitzung:</b>
1. Bürgermeister Böhm Christoph		
3. Bürgermeister Seibold Josef		
<b>Marktgemeinderatsmitglieder:</b>		
Botzenhart	Rita	
Heinle	Paul	
Kraus	Markus	
Kuhn	Elmar	
Schmid	Christoph	
Schmucker	Markus	Vertr. für MGR Löchle Holger
Singer	Josef	Vertr. für MGR Weng Christian
Söll	Helmut	

<b>Entschuldigt:</b> 2. Bürgermeister Reichhardt, MGR Löchle Holger, MGRin Stiefel Cornelia, MGR Strobl Raimund und Weng Christian	<b>Abwesend ohne Entschuldigung:</b>
--	--------------------------------------

<b>Protokollführer:</b>	VA Mayer Günther
<b>Verwaltung:</b>	--
<b>Sachverständige:</b>	--
<b>Presse:</b>	--
<b>Anwesende Ortstermin zu TOP 3 b, f, l und 4 a:</b> 1. Bürgermeister Böhm Christoph, 3. Bürgermeister Josef Seibold, MGRin Botzenhart Rita, MGR Heinle Paul, Kraus Markus, Kuhn Elmar, Singer Josef, Söll Helmut und Schmucker Markus.	

# Öffentlicher Teil

## der 35. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 25.09.2023

Der Vorsitzende begrüßte die anwesenden Marktgemeinderatsmitglieder und stellte fest, dass diese ordnungsgemäß geladen wurden. Anschließend stellte er die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

### **TOP 1: Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 24.07.2023**

Gegen die Niederschrift wurden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

### **TOP 2: Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung**

- Ehem. HMD Eberstall / Gehag:  
Der Auftrag über die Errichtung von Grundwassermessstellen sowie zur Durchführung einer Aufschlussbohrung im Zuge der erweiterten Detailuntersuchung geht an die Fa. BauGrund Süd, Bad Wurzach, mit einer Auftragssumme von 44.841,92 € (brutto).
  
- Urnenstelen für Friedhof Freihalden:  
Der Auftrag für die Erweiterung der Urnenstelen (Bauabschnitt 3) auf dem Friedhof in Freihalden geht an die Fa. Kronimus, Iffezheim, mit einer Auftragssumme von 7.711,20 € (brutto).

### **TOP 3: Baugesuche**

#### **a) Ergänzung einer zweiten Wohneinheit, Fl.Nr. 1016/7 Gem. Scheppach, Josef-Biberacher-Str. 2 (Genehmigungsfreistellung)**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Beim eingeschossigen Wohngebäude mit Satteldach in der Josef-Biberacher-Straße 2 in Scheppach soll eine zweite Wohnung in das Dachgeschoss eingebaut werden. Der hier gültige Bebauungsplan „Am Kapf“ lässt grundsätzlich zwei Wohneinheiten pro Haus zulässig. Die Wohnfläche von bisher 138,56 m<sup>2</sup> im EG erhöht sich dadurch um 116,70 m<sup>2</sup> im DG. Der Bauantrag wurde im Genehmigungsfreistellungsverfahren verwaltungsmäßig behandelt, da die Vorgaben des Bebauungsplans eingehalten sind. Für die nunmehr 2 Wohneinheiten sind insgesamt 4 Pkw-Stellplätze erforderlich. Nachgewiesen sind 2 Stellplätze in einer vorhandenen Doppelgarage, ein offener Stellplatz zwischen Wohngebäude und der Garage sowie ein offener Stellplatz an der südöstlichen Grundstücksgrenze. Die Eigentümer der beiden betroffenen Nachbargrundstücke wurden seitens der Bauherrenschaft beteiligt.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Bauantrag über die Ergänzung einer zweiten Wohneinheit im bestehenden Wohngebäude in der Josef-Biberacher-Straße 2 zur Kenntnis.

**b) Neubau eines Wohngebäudes mit acht Wohneinheiten, Fl.Nr. 1778/1 Gem. Jettingen, Krankenhausstr. 42/Hauptstraße**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erläutert den Bauantrag über den Neubau eines dreigeschossigen Wohngebäudes mit

8 Wohneinheiten auf dem Grundstück Krankenhausstraße 42. Das Gebäude soll mit seiner Westfassade direkt an den Gehweg der Hauptstraße platziert werden. Die Abmessungen betragen 17,075 m an der Westseite, 14,00 m an der Nordseite, 14,615 m an der Ostseite und 17,875 m an der Südseite. Die Höhe des Gebäudes mit Flachdachausbildung beträgt 8,99 m. Im Erdgeschoss sollen 2 Wohneinheiten mit 60,07 m<sup>2</sup> und 42,24 m<sup>2</sup> entstehen; im 1. Obergeschoss 3 Wohneinheiten mit 42,24 m<sup>2</sup>, 60,07 m<sup>2</sup> und 63,61 m<sup>2</sup>. Im 2. Obergeschoss - entsprechend dem 1. OG – sind ebenfalls 3 Wohneinheiten geplant. Bei den Wohnflächen sind die Terrassen bzw. die Balkone gemäß DIN mit jeweils 50 % angesetzt. Das Baugrundstück liegt baurechtlich in einem Mischgebiet ohne Bebauungsplan. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Jettingen-Scheppach wären für die 8 Wohneinheiten 16 Kfz-Stellplätze sowie ein Besucher-Stellplatz erforderlich. Dargestellt sind 16 Stellplätze, von denen 5 Stück gefangene Plätze sind („hinter liegende Stellplätze“). Derartige Stellplätze sind in der Stellplatzsatzung ausgeschlossen, da in der Praxis nicht praktikabel.

Dem Bauantrag liegt ein Antrag auf Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften (Stellplatzsatzung) bei, wonach hinterliegende Stellplätze gestattet sein sollen. Begründet wird dies vom Antragsteller damit, dass die Wohnungen von den Mitarbeitern des südlich liegenden Gesundheitszentrums genutzt werden. Für das Gesundheitszentrum wurden bereits 9 Stellplätze als Bedarf ermittelt, woraus sich eine Doppelbelegung ergäbe. Weiterhin wird beantragt, für die drei kleineren Wohnungen mit 42,24 m<sup>2</sup> den Stellplatzfaktor 1,3 anzusetzen statt 2,0 gemäß Satzung. Als Begründung wird angeführt, dass die Wohnfläche der kleineren Wohnungen nur marginal über der Grenze von 40 m<sup>2</sup> liegt. Bis zu dieser Grenze wäre 1 Stellplatz pro Wohnung ausreichend. Rechnerisch ergäben sich dann 4 + 10 + 1 (Besucherstellplatz) = 15 Stellplätze gesamt. Fälschlicherweise wurden vom Planer 2 Besucherstellplätze errechnet, woraus sich die dargestellte Gesamtanzahl von 16 Stellplätzen ergibt.

Der Vorsitzende würde dem Antragsteller jedoch zugestehen, die Balkone und Terrassen der drei kleineren Wohnungen nicht anzusetzen und die Wohnfläche damit unter 40 m<sup>2</sup> zu halten. Dadurch ergäbe sich eine neue Berechnung: 3 + 10 + 1 (Besucherstellplatz) = 14 Stellplätze insgesamt.

Das Problem der hinter liegenden Stellplätzen wäre damit jedoch noch nicht komplett gelöst. Dem dritten Punkt der beantragten Abweichung von der Stellplatzsatzung, nämlich auf das Gliedern der Stellplätze durch einen Pflanzstreifen spätestens nach 5 Stellplätzen könnte der Vorsitzende zustimmen. Bezüglich der Südfassade des geplanten Gebäudes liegt eine Abstandsflächenübernahmeerklärung des südlichen Nachbarn (Gesundheitszentrum) vor. Die Eigentümerin des nördlichen Nachbargrundstücks hat dem Bauantrag nicht zugestimmt.

### Beratung:

Der Bau- und Umweltausschuss ist sich darüber einig, dass der Platzierung des Gebäudes direkt am Geh- und Radweg der Hauptstraße aus Gründen der Sichtbehinderung bei der Ausfahrt sowie aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht zugestimmt werden kann. Bei der Umgebungsbebauung sind grundsätzlich zurückgesetzte Gebäude festzustellen. Daher wäre eine Zurückversetzung des geplanten Wohnhauses um zumindest 2 bis 3 m wünschenswert. Dies würde jedoch die Fahrbahnbreite zwischen den rückwärtigen Parkplätzen schmälern, was nicht mehr funktional wäre. Gegebenenfalls ist daher eine komplette Umplanung mit einer reduzierten Anzahl von Wohneinheiten und damit auch weniger Stellplätzen erforderlich.

### Beschlüsse:

1. Antrag auf Gestattung von hinterliegenden Stellplätzen.  
Abstimmungsergebnis: 0 : 10 (Ablehnung)
2. Antrag auf reduzierten Stellplatzfaktor von 1,3 bei den kleineren Wohnungen  
Abstimmungsergebnis: 2 : 8 (Ablehnung)
3. Antrag auf Verzicht der Gliederung der Stellplätze durch einen Pflanzstreifen.  
Abstimmungsergebnis: 4 : 6 (Ablehnung)
4. Platzierung des Gebäudes direkt an der westlichen Grundstücksgrenze.  
Abstimmungsergebnis: 0 : 10 (Ablehnung)

### **c) Umbau und Sanierung eines Einfamilienhauses mit Nutzungsänderung von 1 Wohneinheit zu 3 Wohneinheiten, Fl.Nr. 104 Gem. Jettingen, Bischofstr. 4**

#### Vorinformation: Lageplan

#### Sachverhalt:

Beim bestehenden eingeschossigen Wohngebäude mit steilem Satteldach in der Bischofstraße 4 in Jettingen wird eine Nutzungsänderung von einer Wohneinheit zu künftig drei Wohneinheiten beantragt. Es soll außerdem ein kleiner zweigeschossiger Anbau mit Flachdach auf der Ostseite des Bestandsgebäudes errichtet werden. Das Bauvorhaben liegt in einem Mischgebiet in einem Bereich ohne Bebauungsplan (Innenbereich). Außerdem liegt die Maßnahme im Sanierungsgebiet „Altort Jettingen“. Die künftigen drei Wohneinheiten sollen wie folgt verteilt sein: WE 1 im Erdgeschoss mit 80,42 m<sup>2</sup>; WE 2 über zwei Geschosse mit 113,28 m<sup>2</sup> und einem Anbau mit Abstellraum und WC im EG sowie Arbeiten oder Kind im OG. Die WE 3 im Dachgeschoss besitzt 74,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche und wird über eine Außentreppe und einen Laubengang erschlossen. Für die drei Wohneinheiten sind insgesamt 6 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Dies erfolgt über eine Dreifachgarage an der südlichen Grundstücksgrenze (Abbruch der Nebengebäude) sowie über drei offene Stellplätze im Hofbereich. Es ergeht der Hinweis, dass die Darstellung einer der offenen Stellplätze auf dem Entwässerungsplan nicht mit dem Eingabeplan für das Erdgeschoss übereinstimmt. Dies wäre vom Planer noch zu korrigieren. Weiterhin wird ein Antrag auf Abweichung von Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (Abstandsflächen) gestellt, da die geplante Wärmedämmung wie auch ein Teilbereich des Dachvorsprungs die westliche Nachbargrenze

überschreitet. Die Nachbarn wurden allerdings vom Bauherrn nicht beteiligt. Dieser Sachverhalt wird vom Landratsamt beurteilt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der vorliegenden Planung eines Anbaus und einer Nutzungsänderung zu drei Wohneinheiten zu.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

**d) Umnutzung eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes zu einem Wohngebäude, Fl.Nr. 92 Gem.**

**Jettingen, Angerstr. 3**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erläutert den nunmehr vorliegenden Bauantrag zur Umnutzung eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes zu einem Wohngebäude in der Angerstraße 3 in Jettingen.

Einer Bauvoranfrage stimmte der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung vom 25.07.2022 bereits zu. Auch das Landratsamt Günzburg hat bereits die Zustimmung in Aussicht gestellt. Wie der vorherige Bauantrag liegt die geplante Maßnahme in einem Mischgebiet ohne Bebauungsplan und im Bereich der Sanierungssatzung „Altort Jettingen“.

Geplant ist eine Wohneinheit im OG und DG für die Eigennutzung durch die Grundstückseigentümer, welche durch eine Außentreppe sowie auch über eine Innentreppe erschlossen wird. Im Erdgeschoss sollen Abstellräume, Garagen sowie der Eingangsbereich für die neue Wohnung untergebracht werden. Der Stellplatznachweis wird über das ganze Baugrundstück geführt und berücksichtigt auch das Bestands-Wohngebäude. Es sind zwei Garagenstellplätze im EG des ehemaligen Nebengebäudes sowie zwei offene Stellplätze im Hof nachgewiesen. Von den Eigentümern des östlichen Nachbargrundstücks (Sparkasse) sowie des nördlichen Nachbargrundstücks liegen Abstandsflächenübernahmeerklärungen vor. Weiterhin werden Abweichungen vom Brandschutz beantragt, welche von der Genehmigungsbehörde zu prüfen sind. Es liegen alle Nachbarunterschriften vor.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zur Umnutzung eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes zu einem Wohngebäude in der Angerstraße 3 in Jettingen zu.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**e) Anbau eines Tiny-Hauses an bestehenden Schuppen, Fl.Nr. 71/1 Gem. Ried, Jettinger Str. 1**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

In der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 03.04.2023 wurde die Bauvoranfrage für ein Tiny-Haus in Form eines Mobilheims in der Jettinger Straße 1 in Ried behandelt und positiv beschieden.

Das geplante Mobilheim hatte damals die Abmessungen 11,40 x 3,50 x 3,60 m und 34,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es sollte ein flach geneigtes Satteldach erhalten. Der nun vorgelegte Bauantrag sieht jetzt ein Tiny-Haus in Holzständerbauweise und ebenfalls flach geneigtem Satteldach als Anbau an die bestehende Garage vor.

Die Bezeichnung des Bauantrages als „Anbau eines Tiny-Hauses an bestehenden Schuppen“ ist insofern falsch, da der Schuppen abgebrochen werden soll. Das nunmehr geplante Gebäude soll Betonfundamente erhalten. Die Abmessungen betragen jetzt 12,00 x 4,00 x 2,855 m mit einer Wohnfläche von

47,9 m<sup>2</sup>. Hierfür sind zwei zusätzliche Stellplätze erforderlich, welche im nördlichen Grundstücksbereich als offene Stellplätze dargestellt sind. Die Nachbarunterschriften liegen vor.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem vorliegenden Bauantrag zur Errichtung eines Tiny-Hauses auf dem bereits bebauten Grundstück an der Jettinger Straße 1 in Ried zu.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

### **f) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 3011 Gem. Jettingen, Eberstall 9**

#### Vorinformation: Lageplan

#### Sachverhalt:

An der Stelle der ehemaligen Gaststätte in Eberstall auf dem Grundstück Eberstall 9 soll ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichtet werden. Es wurde hier ein Ortstermin durchgeführt.

Eberstall gilt baurechtlich als Außenbereich; der Flächennutzungsplan weist hier ein Mischgebiet aus. Das Einfamilienhaus ist als erdgeschossiger Bungalow in Winkelbauweise ohne Unterkellerung entworfen und soll ein Walmdach mit 16° Dachneigung erhalten. Die Wohnfläche beträgt 216,6 m<sup>2</sup>. Die unterschiedlichen Längen des Baukörpers stellen sich wie folgt dar: Auf der Westseite (an der Ortsstraße) 18,49 m; auf der Nordseite (ebenfalls Ortsstraße) 17,00 m; Breite auf der Südseite: 7,35 m; Breite auf der Ostseite: 10,545 m. Die weit ins Grundstück versetzte Doppelgarage mit Flachdach besitzt die Abmessungen 6 x 6 m. Der Stellplatznachweis ist damit erfüllt. Nach Angaben des Planers ist die Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Günzburg bereits erfolgt (Nähe zu Schloss Eberstall). Die Nachbarunterschriften liegen vor.

#### Beratung:

Aus dem Gremium ergeht die Anregung, das geplante Walmdach zugunsten eines Satteldaches nochmals zu überdenken, da letzteres die übliche Dachform in Eberstall darstellt.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Eberstall 9 zu.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

#### **g) Neubau eines Lagerraums, Fl.Nr. 250/17 Gem. Scheppach, Messerschmittstr. 29 D**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Vorsitzende stellt den Bauantrag über den Neubau eines Lagerraums auf dem Grundstück Messerschmittstraße 29 D vor, für den in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 19.06.2023 eine Bauvoranfrage vorgelegt wurde. Dieser Bauvoranfrage konnte damals zugestimmt werden. Es handelt sich um den Anbau eines Lagerraums für Zubehör und Werkzeug an die bestehende Halle als Holzkonstruktion, mit den Abmessungen 7,11 x 3,00 x 4,90 m und flach geneigtem Pultdach. Die Baumaßnahme bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Scheppach-West II Teil Süd“, da die südliche Baugrenze durch den Anbau komplett überbaut wird. Der im B-Plan dargestellte (aber nicht ausgeführte) Pflanzstreifen mit 2 m Breite bleibt dagegen unberührt. Die Abstandsflächen sind unproblematisch, da die Straße zum Wertstoffhof angrenzt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zum Neubau eines Lagerraums beim Grundstück Messerschmittstraße 29 D sowie der beantragten Befreiung (Baugrenzen-Überschreitung) unter der Maßgabe zu, dass der im Bereich des Pflanzstreifens errichtete Container abgebaut werden muss und der im Bebauungsplan festgelegte Pflanzstreifen von jeglicher Bebauung freigehalten wird (Sichtbehinderung).

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

#### **h) Erweiterung einer Produktionshalle, Fl.Nr. 250/16 Gem. Scheppach, Messerschmittstr. 29 C**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Auf dem direkt angrenzenden Nachbargrundstück Messerschmittstraße 29 C soll ein Erweiterungsbau zur bestehenden Produktionshalle entstehen. Der Anbau Richtung Wertstoffhof ist als Massivbau (Ziegel) mit Pultdach aus Sandwichpaneelen und Trapezblech geplant. Die Abmessungen betragen 11,525 x 10,25 x 2,75 m (Traufhöhe). Die zusätzliche Nutzfläche ist mit ca. 110 m<sup>2</sup> angegeben. Es liegt eine Betriebsbeschreibung bei (Montage von Fahrzeugplanen; Sonnensegel). Der Stellplatznachweis bezieht sich auf die erweiterte Gesamt-Nutzfläche von nunmehr ca. 309 m<sup>2</sup>. Demnach sind gemäß Stellplatzsatzung insgesamt 7 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Diese sind planerisch auf der vorgelagerten Hofffläche in Schrägaufstellung dargestellt. Die erforderliche Abstandsflächenübernahmeerklärung durch den Kreisabfallwirtschaftsbetrieb

(Wertstoffhof) liegt dem Bauantrag bei. Bezüglich der Abstandsflächen zum nördlichen und südlichen Nachbargrundstück wird bei der Genehmigungsbehörde eine Abweichung von der Bayerischen Bauordnung beantragt. Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zur Erweiterung einer Produktionshalle auf dem Grundstück Messerschmittstraße 29 C zu.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**i) Errichtung einer Terrassenüberdachung mit Schiebetüren, Fl.Nr. 1731/34 Gem. Jettingen, Theodor-Heuss-Str. 8**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Theodor-Heuss-Straße 8 soll auf der Südseite eines Winkelhauses ein Kalt-Wintergarten bzw. eine Terrassenüberdachung mit Schiebetüren angebaut werden. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Scheppacher Wegäcker I – Änderung Bereich Ludwig-Erhard-Straße und Theodor-Heuss-Straße“. Der Kalt-Wintergarten als Stahlkonstruktion erhält ein flach geneigtes Pultdach aus VSG-Verglasung sowie Schiebetürelemente in ESG-Verglasung. Es sind diverse Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich:

1. Pultdach statt Satteldach gemäß B-Plan
2. Dachneigung 2° statt 30° gemäß B-Plan
3. Dachhaut in VSG-Verglasung statt Ziegel- oder Betondachstein in rotem Farbton
4. Ausbildung der Fassade (Schiebetüren) in ESG-Verglasung statt Außenputz gem. B-Plan

Die Unterschrift des nördlichen Nachbarn (der eigentlich nicht betroffen ist) liegt vor. Die Abstandsflächen sind dargestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zur Errichtung einer Terrassenüberdachung mit Schiebetüren auf dem Grundstück Theodor-Heuss-Straße 8 zu.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**j) Anbau einer Terrassenüberdachung mit seitlich geschlossenen Wänden, Fl.Nr. 1427 Gem. Jettingen, Jahnstr. 11**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Jahnstraße 11 in Jettingen soll an das bestehende Wohngebäude eine Terrassenüberdachung mit geschlossenen Wänden (Wintergarten) angebaut werden. Es gibt hier



keine Vorgaben eines Bebauungsplans. Der Wintergarten soll als Stahl-Glaskonstruktion mit flachem Pultdach errichtet werden. Die Abmessungen betragen 5,77 x 4,0 x 2,9 m. Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung durch den östlichen Nachbarn liegt vor.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zum Anbau einer Terrassenüberdachung mit seitlich geschlossenen Wänden auf dem Grundstück Jahnstraße 11 zu.  
Abstimmungsergebnis: 10 : 0

#### **k) Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage (21 Wohneinheiten), Fl.Nr. 34 Gem. Scheppach, Hauptstr. 239**

#### Vorinformation: Lageplan

#### Sachverhalt:

Der Vorsitzende schildert kurz die Historie des nun mit weiteren Austauschplänen vorliegenden Bauantrages zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (21 WE) mit Tiefgarage an der Hauptstraße 239 in Scheppach.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 25.07.2022 wurde die damals vorgelegte Planung abgelehnt, da das Haus 1 an der Hauptstraße vom Erscheinungsbild zu massiv ausgelegt war und sich nicht in das Ortsbild eingefügt hat, insbesondere auch wegen des schrägen Daches an der Hauptstraße. Außerdem wurde seitens des Marktes eine giebelständige statt einer traufständige Ausrichtung des Baukörpers bevorzugt. Weiterhin sei nach Meinung des Bau- und Umweltausschusses die gesamte Zufahrt zur Tiefgarage zu schmal ausgebildet. Hier sind bei 42 Tiefgaragen-Stellplätze Probleme beim täglichen Parkverkehr zu erwarten.

Nach Einreichung entsprechender Austauschpläne durch den Antragsteller wurde die Planung am 03.04.2023 erneut im Bau- und Umweltausschuss behandelt. Die neuerliche Ablehnung gründete sich diesmal auf ein fehlendes Müllentsorgungskonzept, die unbefriedigende Gestaltung der Ostfassade (Giebel zur Hauptstraße), die Tiefgaragenzufahrt sowie Zweifel am Brandschutz (Feuerwehrezufahrt etc.).

Im Juli 2023 sind daraufhin beim Landratsamt neuerliche Austauschpläne eingegangen, welche einen Teil der bemängelten Punkte (z. B. Gestaltung der Ostfassade) beinhalten. Diese Pläne wurden nunmehr bereits mit der Ortsplanung im Landratsamt, der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt und positiv beurteilt. Außerdem liegt der aktuellen Planung das Protokoll einer Brandschutzbesprechung vom April 2023 bei.

Das Landratsamt hat der Gemeinde eine Frist für die erneute Stellungnahme bis zum 29.09.2023 eingeräumt. Der Vorsitzende erläutert anhand der aufgehängten Pläne die architektonischen Änderungen, welche seitens des Planers nochmals vorgenommen wurden. Demnach wurde das Satteldach des Gebäudeteils an der Hauptstraße nun über die gesamte Fassade gezogen, was einen harmonischeren Eindruck ergibt. Entsprechend wurden auch mehr Dachfenster in der obersten Reihe eingebaut werden (jetzt 5 Stück statt vorher 3 / Süd bzw. 4 / Nord). Die Giebelfassade an der Hauptstraße wurde durch die zusätzlich eingesetzten Fenster neu gegliedert. Weiterhin wurde das Treppenhaus beim Satteldach um 2 m nach Westen verschoben.

Beide Treppenhäuser erhalten als oberen Abschluss ein Glasband als architektonische Auflockerung. Als letztes wurde der Dachüberstand des Flachdachs im Westen von 1,00 m auf 0,50 m reduziert. Bei den nun vorliegenden Austauschplänen vom Juli 2023 wurde jedoch nicht auf die schmale Tiefgaragenzufahrt sowie auf ein Müllentsorgungskonzept eingegangen.

Der Vorsitzende trägt die Stellungnahme des Kreisbrandrates vor, wonach die Feuerwehrezufahrt in der geplanten Breite in Ordnung sei, da der Parkverkehr über eine Ampelsteuerung geregelt werden kann und wird. Nach vorliegendem Sachstand muss davon ausgegangen werden, dass das Landratsamt das gemeindliche Einvernehmen ersetzen wird.

#### Beratung:

Das Gremium begrüßt grundsätzlich die Gestaltung des Gebäudes, aber der Baukörper erscheint insgesamt zu massiv. Auch wird der zu erwartende Parkverkehr bei 21 Wohneinheiten und 42 Tiefgaragenparkplätze kritisch gesehen. Auf die Nachfrage, ob mit der neuen Gestaltungssatzung das Gebäude hätte verhindert werden können, antwortet der Vorsitzende, dass die Satzung erst nach Antragstellung beschlossen wurde und erst zum 1. Oktober 2023 in Kraft tritt.

#### Beschluss 1:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem geänderten Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 21 Wohneinheiten und Tiefgarage an der Hauptstraße 239 in Scheppach zu.  
Abstimmungsergebnis: 1 : 9 (Ablehnung)

#### Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss ist der Meinung, dass sich das Gebäude nicht in die Umgebungsbebauung einfügt und der Baukörper zu massiv erscheint.  
Abstimmungsergebnis: 9 : 1

### **I) Errichtung eines Sichtschutzzaunes aus Holz, Fl.Nr. 101/4 Gem. Ried, Bergstr. 7 (Antrag auf isolierte Befreiung)**

#### Vorinformation: Lageplan

#### Beratung:

Beim Anwesen Bergstraße 7 in Ried soll an der östlichen Grundstücksgrenze auf ca. 14,5 m Länge ein Sichtschutzzaun aus Holz mit einer Höhe von 1,80 m errichtet werden. Hierfür liegt ein Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans vor. Es wurde ein Ortstermin durchgeführt. Der hier gültige Bebauungsplan „Gebiet an der Jettinger Straße“ lässt nur Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zu. Der betroffene Nachbar wurde seitens der Antragssteller nicht beteiligt. Der Vorsitzende erwähnt, dass in vergleichbaren Fällen in Ried oder Jettingen (z. B. Baugebiet „Ebene“) der Bau- und Umweltausschuss grundsätzlich eine ablehnende Haltung gezeigt hat, selbst wenn die Nachbarn zugestimmt haben. Im vorliegenden Fall wurde der Nachbar jedoch seitens der Antragsteller trotz Hinweis durch die Verwaltung nicht beteiligt.

Aus Gründen der Gleichbehandlung kann daher nach Meinung des Vorsitzenden hier keine Genehmigung erfolgen.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes aus Holz mit 1,80 m Höhe beim Anwesen Bergstraße 7 in Ried zu.  
Abstimmungsergebnis: 0 : 10 (Ablehnung)

#### **TOP 4: Bauvoranfrage**

##### **a) Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Fl.Nr. 1605 Gem. Scheppach, Talbachstr.**

#### Vorinformation: Lageplan

#### Sachverhalt:

Die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf Flur-Nr. 1605 Gemarkung Scheppach, Talbachstraße 14a, liegt nunmehr in der dritten Fassung vor. Es wurde wiederholt ein Ortstermin durchgeführt.

Der Vorsitzende erläutert die Historie: Die erste Bauvoranfrage wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 18.10.2021 behandelt. Zunächst waren zwei Wohnhäuser geplant, die baurechtlich im Außenbereich liegen. Der alte Flächennutzungsplan sah hier Wohnbauflächen im westlichen Bereich des Grundstücks vor, der neue Flächennutzungsplan nunmehr ein Mischgebiet.

Dieser damaligen Planung - wie auch der Alternative eines einzelnen Wohnhauses im östlichen Grundstücksbereich mit erheblichem Abstand zur Werkstatt - konnte seitens des Bau- und Umweltausschusses nicht zugestimmt werden.

Im Oktober 2022 wurde eine überarbeitete Planung vorgelegt, nach der das Wohngebäude wieder näher an die Werkstatt gerückt ist, mit einem Abstand von ca. 9,20 m. Das Landratsamt hat der Baumaßnahme unter der Maßgabe die Zustimmung in Aussicht gestellt, dass das Gebäude maximal zwei Vollgeschosse (von denen das oberste im Dachgeschoss liegen muss) sowie einen Kniestock von höchstens 1,30 m ausweisen darf. Die Grundrissmaße des geplanten Wohngebäudes sollen 10,445 x 7,145 m betragen.

Die nunmehr dritte Bauvoranfrage rückt das Wohnhaus nochmals um ca. 5,80 m nach Osten, also weiter in den Außenbereich. Grund hierfür ist laut Antragsteller, dass die geplante Grundstücksteilung so erfolgen soll, dass der vorhandenen private Entwässerungskanal vollumfänglich auf dem künftigen Grundstück der Werkstatt liegen soll. Unter Berücksichtigung der Abstandsflächen des geplanten Wohngebäudes zur neuen Grundstücksgrenze ergibt sich somit jetzt ein Abstand des Wohnhauses zur bestehenden Werkstatt von ca. 15 m (vormals 9,20 m).

#### Beratung:

Die von der Bauverwaltung vorbereitete und vom Antragsteller nicht weiter ausgearbeitete Planskizze

(z. B. mit fehlender Darstellung des privaten Kanals sowie fehlende Darstellung der künftigen Grundstücksteilung; keine Stellplätze eingezeichnet) genügt nicht zur Beurteilung der neuerlichen Bauvoranfrage. Hier soll zur weiteren Bearbeitung im Bau- und Umweltausschuss eine saubere Planung mit Bemaßungen, der Darstellung der bestehenden Entwässerungseinrichtungen, der geplanten Grundstücksteilung sowie der Stellplatzsituation vorgelegt werden.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss hält den Beschluss aus vorangegangener Sitzung aufrecht und lehnt die geänderte Bauvoranfrage ab.

Abstimmungsergebnis: 1 : 9 (Ablehnung)

### **TOP 5: Gestaltung des Kreisverkehrs an der Autobahnausfahrt**

#### Sachverhalt:

Der Vorsitzende geht nochmals auf die Beratung in der Mai-Sitzung des Bau- und Umweltausschusses ein. Damals erging der Einwand, dass die ursprünglich von den Bauhof-Gärtnerinnen geplante 5 Meter tiefe Schotterfläche zu groß sei, dies auch im Zusammenhang mit der viel diskutierten Vorgartenproblematik. Selbst bei einer Schotterung sei die Unkrautbildung auf Dauer nicht ausgeschlossen.

Es wurden mehrere Varianten diskutiert, wie beispielsweise eine geschotterte Teilfläche mit 3 m Tiefe als Aufstellfläche für Bauhof-Fahrzeuge und ansonsten nur eine 1,50 m tiefe Ausführung der Schotterfläche am Außendurchmesser des Kreisverkehrs. Auch eine zusätzliche Blühwiese wurde ins Gespräch gebracht. Der Kernbereich mit Rindenmulch und der vorgeschlagenen Bepflanzung sollte aber so bestehen bleiben.

Es wurde beschlossen, den Entwurf durch die Bauhof-Gärtnerinnen nochmals überarbeiten zu lassen. Dieser liegt nun vor. Demnach wurde der äußere Schotterring auf 1,50 m Breite reduziert. Danach werden zwei verschieden farbige (rosarot und blau) Bodendecker in Viertelkreisen gepflanzt. Der Kernbereich wurde beibehalten, also Belegung mit Rindenmulch und als Bepflanzung eine weiße Rispenspiere. In Richtung Euro-Rast soll eine Aufstellfläche für die Bauhoffahrzeuge (asphaltiert?) geschaffen werden. Hierfür muss eine Absenkung der Einfassung des Kreisverkehrs durchgeführt werden. Auch die Richtungstafel muss in diesem Zusammenhang versetzt werden.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem überarbeiteten Entwurf zu.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

### **TOP 6: Sonstiges**

#### a) Friedhof Jettingen:

Der Vorsitzende informiert den Ausschuss über die nahezu abgeschlossene Sanierung der Friedhofsmauer in Jettingen. Lediglich Restarbeiten beim Maler stehen noch aus. Derzeit werden bereits die Gräber wiederaufgebaut. Obwohl die Mauer des 2. Bauabschnitts länger ist als beim 1. Bauabschnitt konnten die Sanierungsarbeiten durch die Fa. Grimbacher dieses Jahr schneller durchgeführt werden als im Vorjahr.

Der Vorsitzende informierte über die Anregung einer Bürgerin bei der Bürgersprechstunde, dass der Mittelweg auf dem Friedhof Jettingen ausgebaut werde sollte. Dies wäre speziell für Rollator- und Rollstuhlfahrer vorteilhaft.  
Ein Ortstermin soll durchgeführt werden.

Bezüglich der geplanten Pflanzung von Ginko-Bäumen auf den Friedhöfen liegt dem Markt ein Schreiben vor, wonach die Früchte von weiblichen Ginko-Bäumen unangenehm riechen können. Die Unterscheidung, ob es sich um männliche oder weibliche Ginko-Bäume handelt, kann aber erst festgestellt werden, wenn der Baum ein Alter von ca. 20 Jahren erreicht hat. Es sollte daher laut dem vorliegenden Schreiben auf eine andere Baumart ausgewichen werden.

Böhm  
1. Bürgermeister

Mayer  
Protokollführer